

ქალქ ბათუმის მუნიციპალტეტის საკრებულოს

განკარგულება №

2024 წლის ----- თებერვალი, ქალქი ბათუმი

„ქალქ ბათუმის მუნიციპალტეტის კონკრეტულ უფლებრივი ზონირების რუკის (განაშენიანების რეგულრების გეგმის ზონირების ნაწილ) დამტკიცების შესახებ“ ქ. ბათუმის მუნიციპალტეტის საკრებულოს 2020 წლის 30 აპრილს N 25 განკარგულებაში ცვლლებების შეტანის შესახებ

საქართველოს კანონის „საქართველოს ზოგად ადმინისტრაციულ კოდექსი“ 63-ე მუხლს შესაბამისად, ქალქ ბათუმის მუნიციპალტეტის საკრებულომ **გადწყვიტა :**

1. „ქალქ ბათუმის მუნიციპალტეტის კონკრეტულ უფლებრივი ზონირების რუკის (განაშენიანების რეგულრების გეგმის ზონირების ნაწილ) დამტკიცების შესახებ“ ქ. ბათუმის მუნიციპალტეტის საკრებულოს 2020 წლის 30 აპრილს N25 განკარგულებაში შეტანილ იქნეს ცვლლება და ამ განკარგულებით დამტკიცებულ ქალქ ბათუმის მუნიციპალტეტის კონკრეტულ უფლებრივი ზონირების ახალ რუკა (განაშენიანების რეგულრების გეგმის ზონირების ნაწილ) ჩამოყალიბდეს ახალ რედაქციით, თანახმად N 1 დანართსა და დამტკიცდეს ქალქ ბათუმის მუნიციპალტეტის კონკრეტულ უფლებრივი ზონირების ახალ რუკის (განაშენიანების რეგულრების გეგმის ზონირების ნაწილ) განაშენიანების მმართველის რეგლმენტი თანახმად N 2 დანართსა .

2. წინამდებარე განკარგულება საჯაროდ გაცნობის მიზნით, მისი ძალში შესვლს შემდეგ დადენილ წესით გამოქვეყნდეს ქალქ ბათუმის მუნიციპალტეტის საკრებულოს და ქ. ბათუმის მუნიციპალტეტის ოფიციალურ ვებ-გვერდზე .

3. განკარგულება ძალშია ხელმოწერისთანავე .

საკრებულოს
რამაზ ჯინჭარაძე

თავმჯდომარე

**ქალქ ბათუმის მუნიციპალტეტის კონკრეტულ უფლებრივი
ზონირების ახალ რუკის (განაშენიანების რეგულრების
გეგმის ზონირების ნაწილ) განაშენიანების მმართვეის
რეგლმენტ**

**თავი I
ზოგად ლბულები**

**მუხლო 1. ქალქ ბათუმის მუნიციპალტეტის კონკრეტულ უფლებრივი
ზონირების ახალ რუკის (განაშენიანების რეგულრების გეგმის ზონირების
ნაწილ) განაშენიანების მმართვეის რეგლმენტ**

ქალქ ბათუმის მუნიციპალტეტის კონკრეტულ უფლებრივი ზონირების ახალ
რუკის (განაშენიანების რეგულრების გეგმის ზონირების ნაწილ)
განაშენიანების მმართვეის რეგლმენტ შედენილა ,,საქაროელოს სივრცის
დაგეგმარების, არქიტექტურულ და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“
საქაროელოს კანონის, ,,სივრცით დაგეგმარებისა და ქალქმშენებლობით
გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქაროელოს მთავრობის 2019 წლის 3
ივნისის #260 დადენილების, ,,ტერიტორიების გამოყენებისა და
განაშენიანების რეგულრების ძირითად ლბულებების შესახებ“ საქაროელოს
მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #261 დადენილების, ,,მშენებლობის
ნებაროვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა
და პირობების შესახებ“ საქაროელოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის #255
დადენილების მოთხოვნათ შესაბამისად, ბათუმის ტერიტორიის
ქალქმშენებლობით განვითარების პრიორიტეტებისა და სპეციფიკის
გათვალსწინებით.

მუხლო 2. ტერმინების განმარტება

1. განაშენიანების მაროვის რეგლმენტის მიზნებისათვის მასში
გამოყენებულ ტერმინებს აქვს ,,საქაროელოს სივრცის დაგეგმარების,
არქიტექტურულ და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქაროელოს კანონის,
,,სივრცით დაგეგმარებისა და ქალქმშენებლობით გეგმების შემუშავების
წესის შესახებ“ საქაროელოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #260
დადენილების, ,,ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების
რეგულრების ძირითად ლბულებების შესახებ“ საქაროელოს მთავრობის 2019
წლის 3 ივნისის #261 დადენილების გამოყენებულ ტერმინების მნიშვნელობა,
გარდა ამ მუხლოს მე-2 პუნქტში მოცემულ ტერმინებისა.

2. რეგლმენტში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა :

- ა) კოდექსი - ,,საქაროელოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურულ და
სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქაროელოს კანონი;
- ბ) ბათუმი - თვითმაროველ ქალქი ბათუმის მუნიციპალტეტი;
- გ) განაშენიანების გეგმა - ქ. ბათუმის განაშენიანების გეგმა.
- დ) რეგლმენტი - თვითმაროველ ქალქი ბათუმის განაშენიანების გეგმის
განაშენიანების მაროვის რეგლმენტი;
- ე) სპეციალური რეგულრების ზონა - ბათუმის განაშენიანების გეგმით
განსაზღვრულ ფუნქციური ქვეზონა.
- ვ) სანაპირო ტურისტულ ზონა - ბათუმის განაშენიანების გეგმით
განსაზღვრულ ფუნქციური ქვეზონა -შზ-6.

ზ) ცენტრის საცხოვრებელ ზონა - ბათუმის განაშენიანების გეგმით განსაზღვრულ ფუნქციური ქვეზონა -სზ-5.

თ) ძირითად ლეზულები - „ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულაციის ძირითად ლეზულების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #261 დადგენილება;

ი) წესები - „სივრცით დაგეგმარებისა და ქალქმშენებლობით გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #260 დადგენილება.

თავი II

ტერიტორიების გამოყენების პირობები

მუხლი 2. სამშენებლო ტერიტორიები და მათ რეგლამენტი.

1. სამშენებლო ტერიტორია მდებარეობს ფუნქციურ ზონაში ან/და ქვეზონაში, სადაც ნორმატიულ რეჟიმის თანახმად ნებადართულია მშენებლობა.

2. ქ. ბათუმის ტერიტორიაზე განაშენიანების გეგმის მიხედვით გამოიყოფა შემდეგი ფუნქციური ქვეზონები.

- ა) დაბალ ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონა (სზ-2);
- ბ) საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონა (სზ-3);
- გ) მაღალ ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონა (სზ-4);
- დ) ცენტრის საცხოვრებელ ზონა (სზ-5)
- ე) ცენტრის ზონა (შზ-2);
- ვ) საქმიანი ზონა (შზ-3);
- ზ) საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4);
- თ) კომერციული ზონა (შზ-5);
- ი) სანაპირო ტურისტულ ზონა (შზ-6);
- კ) საწარმოო ზონა (იზ-1);
- ლ) კლასტრების ზონა (სპზ-1);
- მ) სპეციალური ზონა (სპზ-2).
- ნ) სპეციალური რეგულაციის ზონა

მუხლი 3. დაბალ ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონა (სზ-2)

1. დაბალ ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელ ზონის ერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დომინირებს ინდივიდუალური საცხოვრებელ სახლები. აგრეთვე, დასაშვებია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობის განთავსება.

2. ნებადართულ სახეობებია:

ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელ სახლი (დომინირებულ სახეობა);

ა¹) ბლოკირებულ (შეჯგუფებულ) ტიპის ინდივიდუალური საცხოვრებელ სახლები (ე.წ. „თუნჰაუსი“);

ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;

გ) კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;

დ) საოჯახო (არასამეწარმეო) საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერა და სათბური), სამეზობლო თემისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით

ე) მცირე ზომის სახელსნო, რომელც არარღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;

ვ) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;

- ზ) სკოლა მფლობელ და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
 - თ) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
 - ი) ადმინისტრაციული ობიექტი;
 - კ) ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა.
3. საგამონაკლსო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:
- ა) სასტუმრო;
 - ბ) მცირე ზომის სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს და არ არის საშიში სიცოცხლისა და ჯანმრთელობისათვის;
 - გ) ოფისი;
 - დ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.
4. განაშენიანების პარამეტრები

მოშენების მინიმალური კოეფიციენტი კ-1	განაშენების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2	გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3	მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
0,5	1,2	0,3	15*
* გამონაკლსი რეგულდება განაშენიანების დეტალური გეგმით			

5. განაშენიანების ზღვრულ მაჩვენებლების გადამეტება შესაძლებელია საქართველოს მოქმედ კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 4. საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3)

1. საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის არაერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა.
2. ნებადართული სახეობებია:
 - ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;
 - ა¹) ბლოკირებულ (შეჯგუფებულ) ტიპის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები (ე.წ. „თაუნჰაუსი“);
 - ბ) საშუალო ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
 - გ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
 - დ) საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერია და სათბური);
 - ე) კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის დასახლებას;
 - ვ) სკოლა მფლობელ და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
 - ზ) მცირე ზომის სახელისნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;
 - თ) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
 - ი) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
 - კ) სასტუმრო;
 - ლ) ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;
 - მ) ადმინისტრაციული ობიექტი;
 - ნ) ოფისი;
 - ო) ცალკე მფლობელი და შენობაში ინტეგრირებული ავტოსადგომი.
3. საგამონაკლსო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:
 - ა) მცირე ზომის სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;
 - ბ) სავაჭრო ცენტრი;

გ) ავტოსატრანსპორტოსაშუალებების მომსახურების ობიექტი.

4. განაშენიანების პარამეტრები

მოშენების მინიმალური კოეფიციენტი კ-1	განაშენების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2	გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3	მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
0,5	1,8	0,3	-

5. განაშენიანების ზღვრულ მაჩვენებლების გადამეტება შესაძლებელია საქართველოს მოქმედ კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 5. მაღალ ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონა (სზ-4)

1. მაღალ ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელ ზონის ერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დომინირებს საცხოვრებელ სახლები. აგრეთვე, დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა.

2. ნებადართულ სახეობებია:

ა) მრავალბინიანი საცხოვრებელ სახლი (დომინირებული სახეობა);

ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;

გ) კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;

დ) სკოლმფლ და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;

ე) მცირე ზომის სახელსნო, რომელც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;

ვ) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;

ზ) სასტუმრო;

თ) პროფესიულ სასწავლებელ;

ი) ოფისი;

კ) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;

ლ) ადმინისტრაციულ ობიექტი;

მ) ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;

ნ) ავტოსატრანსპორტოსაშუალებების მომსახურების ობიექტი.

3. საგამონაკლსო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

ა) სამეწარმეო ობიექტი, რომელც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;

ბ) სავაჭრო ცენტრი;

გ) უმაღლესი სასწავლებელ და პროფესიულ ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება.

4. განაშენიანების პარამეტრები

მოშენების მინიმალური კოეფიციენტი კ-1	განაშენების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2	გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3	მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
0,5	2,5	0,3	-

5. განაშენიანების ზღვრულ მაჩვენებლების გადამეტება შესაძლებელია საქართველოს მოქმედ კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. ცენტრის საცხოვრებელი ზონა (სზ-5)

1. ცენტრის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის ერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც ლომინირებს საცხოვრებელი სახლები. აგრეთვე, დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა.

2. ნებადართული სახეობებია:
- ა) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
 - ბ) მრავალფუნქციური შენობა;
 - გ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
 - დ) კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელზეც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;
 - ე) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
 - ვ) მცირე ზომის სახელისნო, რომელზეც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;
 - ზ) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
 - თ) სასტუმრო;
 - ი) პროფესიული სასწავლებელი;
 - კ) ოფისი;
 - ლ) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
 - მ) ადმინისტრაციული ობიექტი;
 - ნ) ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;

3. საგამონაკლსო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- ა) სამეწარმეო ობიექტი, რომელზეც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;
- ბ) სავაჭრო ცენტრი;
- გ) უმაღლესი სასწავლებელი და პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება.

4. განაშენიანების პარამეტრები

მოშენების მინიმალური კოეფიციენტი კ-1	განაშენების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2	გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3	მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
0,7	-	0,2	12*
* გამონაკლსი რეგულრება განაშენიანების ლტალური გეგმით			

5. განაშენიანების ზღვრულ მაჩვენებლების გადამეტება შესაძლებელია საქართველოს მოქმედ კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. ცენტრის ზონა (მზ-2)

1. ცენტრის ზონა წარმოადგენს საშუალო ინტენსივობის შერეულ ზონის ქვეზონას, სადაც ლომინირებს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები.

2. ნებადართული სახეობებია:
- ა) მრავალფუნქციური შენობა;
 - ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
 - გ) კვების, სავაჭრო და საოფისე ობიექტი;
 - დ) სამეწარმეო ობიექტი, რომელზეც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;
 - ე) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;

- ვ) სკოლა მფლ და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
 - ზ) სასტუმრო;
 - თ) ადმინისტრაციული ობიექტი;
 - ი) უმაღლესი სასწავლებელი და პროფესიულტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
 - კ) გასართობი დაწესებულება, რომელს დანიშნულება მისი დასაშვებობის საშუალებას იძლევა;
 - ლ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.
3. საგამონაკლსო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:
- ა) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
 - ბ) სავაჭრო ცენტრი.
4. განაშენიანების პარამეტრები

მოშენების მინიმალური კოეფიციენტი კ-1	განაშენების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2	გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3	მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
0,5/0.7*	3,5	0,2	-
* გამონაკლსი რეგულრება განაშენიანების ლტალური გეგმით			

5. განაშენიანების ზღვრული მაჩვენებლების გადმეტება შესაძლებელია საქართველოს მოქმელი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. საქმიანი ზონა (მზ-3)

1. საქმიანი ზონა წარმოადგენს მაღალ ინტენსივობის შერეულ საქმიან ქვეზონას, სადაც ღმინირებს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები.
2. ნებადართული სახეობებია:
- ა) მრავალფუნქციური შენობა (ღმინირებულ და გამოყოფილია საზოგადოებრივი ფუნქციური სახეობები);
 - ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
 - გ) კვების, სავაჭრო და საოფისე ობიექტი;
 - დ) სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არარღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;
 - ე) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
 - ვ) სკოლა მფლ და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
 - ზ) სასტუმრო;
 - თ) ადმინისტრაციული ობიექტი;
 - ი) უმაღლესი საგანმანათლებლო დაწესებულება და პროფესიული საგანმანათლებლო დაწესებულება/კოლეჯი;
 - კ) გასართობი დაწესებულება, რომელს დანიშნულება მისი დასაშვებობის საშუალებას იძლევა;
 - ლ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.
3. საგამონაკლსო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:
- ა) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
 - ბ) სავაჭრო ცენტრი.
4. განაშენიანების პარამეტრები

მოშენების მინიმალური კოეფიციენტი კ-1	განაშენების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2	გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3	მაქსიმალური სიმაღლე (მ)

0,5/0.7*	4,6	0,2	-
----------	-----	-----	---

* გამონაკლსი რეგულრება განაშენიანების დტაღრი გეგმით

5. განაშენიანების ზღვრულ მარჯვენებლების გაღმეტება შესაღტბელა საქაროფელს მოქმედ კანონმღებლობის შესაბამისად.

მუხღ 8. საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (მზ-4)

1. საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა წარმოადგენს შერეულ ზონის ქვეზონას, რომელღც ემსახურება დასასვენებელ ან/და სამკურნალო დანიშნულების შენობა-ნაგებობების ფუნქციონირებას.

2. ნებადროულ სახეობებია:

ა) დაბალ ინტენსივობის დასასვენებელ სახლღ;

ბ) სანატორიუმი და პანსიონატი;

გ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;

დ) დასასვენებელ ბანაკი;

ე) სასტუმრო;

ვ) ტურისტულ ობიექტი;

ზ) სკოღმღელ აღზრღსა და განათლების და ზოგაღ განათლების დაწესებულება;

თ) კვების ობიექტი;

ი) გასართობი დაწესებულება;

კ) კულტურის, სოციაღური, ჯანდაცვის და სასპორტო ობიექტი.

3. საგამონაკლსო წესით შეიღტება ასევე დასაშვები იყოს:

ა) რეღგიური/საკულტო ობიექტი;

ბ) საცალო ვაჭრობის ობიექტი.

4. განაშენიანების პარამეტრები

მოშენების მინიმაღური კოეფიციენტი კ-1	განაშენების მაქსიმაღური კოეფიციენტი კ-2	გამწვანების მინიმაღური კოეფიციენტი კ-3	მაქსიმაღური სიმაღლე (მ)
0,2	-	0,8	15*

* გამონაკლსი რეგულრება განაშენიანების დტაღრი გეგმით

5. განაშენიანების ზღვრულ მარჯვენებლების გაღმეტება შესაღტბელა საქაროფელს მოქმედ კანონმღებლობის შესაბამისად.

მუხღ 9. კომერციულ ზონა (მზ-5)

1. კომერციულ ზონა წარმოადგენს შერეულ ზონის ქვეზონას, სადაც ღმინირებს კომერციულ ობიექტები, რომლებიც გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობაზე არახღენს მავნე ზემოქმედებას.

2. ნებადროულ სახეობებია:

ა) მრავალფუნქციური შენობა (ღმინირებულ და გამოყოფიღა საზოგაღებრივი ფუნქციური სახეობები);

ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;

გ) კვების და საოფისე ობიექტი;

დ) მომსახურების ობიექტი;

ე) სავაჭრო ცენტრი (მათშორის, მოღღ და აგრარულ ბაზარი);

- ვ) ოფისი;
 - ზ) სასტუმრო;
 - თ) ადინისტრაციული ობიექტი;
 - ი) გასართობი დაწესებულებები, რომელს დანიშნულება მისი დასაშვებობის საშუალებას იძლევა;
 - კ) ავტოსატრანსპორტოს საშუალებების მომსახურების ობიექტი.
 - ლ) პროფესიულ გადამზადების ცენტრი;
 - მ) ტექნოლოგიური პარკი.
3. საგამონაკლსო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:
- ა) საცხოვრებელ სახლს, ქვეზონაში დასაქმებულ პირებისათვის;
 - ბ) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი.
4. განაშენიანების პარამეტრები

მომენების მინიმალური კოეფიციენტი კ-1	განაშენების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2	გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3	მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
0,7	-	0,2	15*
* გამონაკლსი რეგულრება განაშენიანების ლტლური გეგმით			

5. განაშენიანების ზღვრულ მაჩვენებლების გადმეტება შესაძლებელა საქართველოს მოქმედ კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 10. სანაპირო ტურისტულ ზონა (მზ-6)

1. სანაპირო ტურისტულ ზონა წარმოადგენს შერეულ ზონის ქვეზონას, რომელც ემსახურება დასასვენებელ ან/და სამკურნალო დანიშნულების შენობა-ნაგებობების ფუნქციონირებას.
2. ნებადართულ სახეობებია:
- ა) დასასვენებელ სახლს;
 - ბ) სანატორიუმი და პანსიონატი;
 - გ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
 - დ) დასასვენებელ ბანაკი;
 - ე) სასტუმრო;
 - ვ) ტურისტულ ობიექტი;
 - ზ) სკოლმდელ აღზრდისა და განათლების და ზოგად განათლების დაწესებულება;
 - თ) კვების ობიექტი;
 - ი) გასართობი დაწესებულება;
 - კ) კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვის და სასპორტო ობიექტი.
 - ლ) მრავალბინიანი საცხოვრებელ სახლს;
3. საგამონაკლსო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:
- ა) რელიგიური/საკულტო ობიექტი;
 - ბ) საცალო ვაჭრობის ობიექტი.
4. განაშენიანების პარამეტრები

მომენების მინიმალური კოეფიციენტი კ-1	განაშენების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2	გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3	მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
0,2	-	0,4	26*

* გამონაკლსი რეგულრება განაშენიანების ლტლური გეგმით

5. განაშენიანების ზღვრულ მაჩვენებლების გადმეტება შესაძლებელა საქართველოს მოქმედ კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 11. საწარმოო ზონა (იზ-1)

1. სამეწარმეო ზონა არის ინდუსტრიულ ზონის ქვეზონა, სადაც ღმინირებს საწარმოო ობიექტები, რომლებშიც არ მიმდნარეობს გარემოსა და ადმიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები.

2. ნებადართულ სახეობებია:

ა) საწარმოო ობიექტი;

ბ) ღია და დახურულ საწყობი;

გ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

3. საგამონაკლსო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს სხვა არამავნე მრეწველობის ობიექტები.

4. განაშენიანების პარამეტრები

მომენების მინიმალური კოეფიციენტი კ-1	განაშენების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2	გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3	მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
-	-	0,2	-

მუხლი 12. სპეციალური ზონა

1. სპეციალური ზონა არის ისეთ ქვეზონა, რომელც არსებითად განსხვავდება ძირითად ლბულებების მე-6-მე-16 მუხლებით განსაზღვრულ ქვეზონებისაგან და ახლნს სპეციალური ფუნქციების ერთ ქვეზონაში თავმოყრას კლსტრების სახით (სპზ-1) ან სხვა სპეციალური ზონის სახით (სპზ-2).

2. ქ, ბათუმის განაშენიანების გეგმით დადენილა შემდეგი სპეციალური ზონები:

ა) სპეციალური ქვეზონა, რომელც მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ უმაღლეს საგანმანათლებლო, პროფსიულ საგანმანათლებლო დაწესებულება/კოლეჯნს, სტუდენტთა საცხოვრებელ სახლებს და სპორტულ ნაგებობებს; (სპზ-1)

ბ) სპეციალური ქვეზონა, რომელც მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ საქალქო ინფრასტრუქტურის, სახელწიფო მომსახურების და სასაწყობო ტერიტორიებს; (სპზ-2)

გ) სპეციალური ქვეზონა, რომელც მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ სამხედრო, თავდაცვით, სასაზღვრო, შინაგან საქმეთ სამინისტროს კუთნილ და სასჯელღსრულების მიზნებისთვის განკუთნილ ტერიტორიებს; (სპზ-3)

მუხლი 13. სპეციალური რეგულრების ზონა

1. სპეციალური რეგულრების ზონა - წარმოადენს სამშენებლო ტერიტორიას, რომელც არსებითად განსხვავდება ძირითად ლბულებების მე-6-მე-16 მუხლებით განსაზღვრულ ქვეზონებისაგან

2. ამ ზონის ფუნქციური ზონებისა და ქვეზონების, სამშენებლოდ გამოყენების პირობებისა და პარამეტრების დადენა ხორციელდება განაშენიანების ლტლური გეგმით.

მუხლი 14. ავტოსადგომები

1. შენობა-ნაგებობის აშენების შემთხვევაში საზოგადოებრივი გზის მიღმა მდებარე

ავტოსადგომი უნდა მოეწყოს ამ მუხლს შესაბამისად.

2. ავტოსადგომის სივრცეები უნდა შეესაბამებოდეს ცხრილში მოცემულ აუცილებელ

რაოდენობა და არ უნდა იყოს ნაკლები. ავტოსადგომის დანაწევრებულ სივრცის

თითოეულ ნაწილს შესაძლებელია გამოითვალოს, როგორც ერთიანი სივრცე.

3. მიწის ნაკვეთს სამშენებლოდ განვითარებისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს მინიმუმ 1 ავტოსადგომი:

ა) საცხოვრებელ ფუნქციებისთვის - ყოველ 100 მ²-ზე;

ბ) სამაყურებლო და რაზისათვის - ყოველ 15 ერთეულ ადგილზე;

გ) სასტუმროსა და ადმინისტრაციულ ობიექტებისათვის - ყოველ 150 მ²-ზე;

დ) სავაჭრო ცენტრებისათვის - ყოველ 60 მ²-ზე;

ე) სამედიცინო ობიექტებისათვის - ყოველ 50 მ²-ზე;

ვ) სასაფლოებისათვის - ყოველ 500 მ²-ზე, მაგრამ არანაკლებ 30 ადგილსა;

ზ) პარკები/სკვერები და სხვა მსგავსი საზოგადოებრივი თავშეყრის ობიექტებისათვის - ყოველ 60 მ²-ზე.

4. ამ მუხლს მე-3 პუნქტის ვ) ქვეპუნქტის შემთხვევებისათვის, საავტომობილო გზის პირას განსათავსებელი ობიექტები განიხილება საავტომობილო გზით უზრუნველყოფის (გზის შეჭრა) შესაძლებლობის მიხედვით.

5. თუ მიწის ნაკვეთზე წარმოადგენილია შერეულ გამოყენებები, ავტოსადგომების

აუცილებელ რაოდენობა უნდა შეადგენდეს თითოეულ გამოყენებისთვის განსაზღვრულ რაოდენობების ჯამს.

6. ამ მუხლთ განსაზღვრულ აუცილებელ ავტოსადგომი უნდა განთავსდეს სამშენებლო მიწის ნაკვეთს საზღვრებში.

7. ავტოსადგომზე ავტომობილისთვის განკუთვნილ ადგილს ზომები უნდა შეესაბამებოდეს:

-სიგანე. ავტოსადგომზე ავტომობილისთვის განკუთვნილ თითოეულ ადგილს მინიმალური სიგანე უნდა იყოს 2,5 მეტრი.

-სიგრძე. ავტოსადგომზე ავტომობილისთვის განკუთვნილ თითოეულ ადგილს მინიმალური სიგრძე უნდა იყოს 5,5 მეტრი, ხოლო ავტოსადგომზე

ავტომობილისათვის განკუთვნილ გასასვლელს ან საავტომობილო გზის მიმართ

პარალელური ადგილს მინიმალური სიგანე დასაშვებია იყოს 6.5 მეტრი.

8. ავტოსადგომი პროექტირება/დიზაინი უნდა შეესაბამებოდეს:

ა) ცალხრივი შესასვლელ/გასასვლელისთვის, სულ მცირე 3.5 მ;

ბ) ორხრივი შესასვლელ/გასასვლელისთვის, სულ მცირე 6.5 მ.

გ) კერძო მოხმარების ავტოსადგომის საავტომობილო გზები სულ მცირე 2.8 მეტრი.

9. საავტომობილო გზა და პანდუსის ქანობები. ნებისმიერი საავტომობილო გზის ან

პანდუსის მაქსიმალური ქანობი არ უნდა აღემატებოდეს 16%-ს.

10. განაშენიანების დეტალური გეგმით შეიძლება დადგინდეს, რომ კონკრეტულ ზონაში დაუშვებელია ან შეზღუდულია ავტოსადგომების მოწყობა,

11. ასევე შეიძლება დადგინდეს ავტოსადგომების რეგულირებასთან (მათ შორის რაოდენობასთან) დაკავშირებულ გამონაკლისები ან /და დამატებითი პირობები.

თავი III.
განაშენიანებისგან თავისუფალ (არასამშენებლო) ტერიტორიები და
დამცავი ზონები

მუხლი 16. არასამშენებლო ტერიტორიები

1. განაშენიანებისგან თავისუფალ ტერიტორიაზე ვრცელდება ამ მუხლით განსაზღვრულ რომელიმე რეჟიმი.

2. ქ. ბათუმის ტერიტორიაზე განაშენიანებას გეგმის მიხედვით გამოიყოფა შემდეგი განაშენიანებისგან თავისუფალ ტერიტორიები:

- ა) გამწვანებულ ტერიტორიები;
- ბ) სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიები;
- გ) ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორიები;
- დ) სხვა ტერიტორიები, რომლებიც არ მიეკუთვნება სამშენებლო ტერიტორიას.

3. ამ რეგლამენტის 18-ე მუხლებით განსაზღვრულ არასამშენებლო ტერიტორიაზე ძირითადი დებულებებით და საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ მშენებლობა დასაშვებია, თუ ამით არ ილახება საჯარო ინტერესები, და თუ მშენებლობა განპირობებულია შემდეგი განსაკუთრებული გარემოებებით:

- ა) სასოფლო მეურნეობის განვითარება, თუ მშენებლობა განზრახულია ამავე მეურნეობისთვის განკუთვნილ ტერიტორიაზე;
- ბ) სახელმწიფოებრივი ან ადგილობრივი მნიშვნელობის საჯარო სარგებლობის სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მშენებლობა;
- გ) სახელმწიფო საზღვრის დაცვა;
- დ) განახლებადი ენერჯის პოტენციალს შესწავლა და წარმოება.

4. სხვა შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვა შეიძლება გაიცეს მხოლოდ შესაბამისი ტერიტორიის ფუნქციით განპირობებულ შენობა-ნაგებობის მშენებლობისთვის, თუ საქართველოს შემთხვევაში, ეს ტერიტორია უზრუნველყოფილი იქნება შესაბამისი სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით და თუ ამით არ ილახება საჯარო ინტერესები.

5. ამ მუხლს მიზნებისთვის საჯარო ინტერესების შელახვაში განსაკუთრებით მოიაზრება ისეთ შემთხვევები, როცა დაგეგმილ მშენებლობა:

- ა) არ შეესაბამება სივრცით განვითარების ლოკუმენტაციის და განაშენიანების ძირითადი დებულებისა და ამ რეგლამენტის მოთხოვნებს;
- ბ) არ შეესაბამება ღრობრივი (ნარჩენების მართვის, მდინარეთა სააუზო მართვის, ლანდშაფტის დაცვის და სხვა) გეგმების მოთხოვნებს;
- გ) გამოიწვევს გარემოზე მავნე, შეუქცევად ზემოქმედებას;
- დ) გამოიწვევს ბიომრავალფეროვნების, ლანდშაფტის იერსახის, უნიკალურობის და მისი დაცვების ფუნქციის, ბუნებრივი ძეგლების დაზიანებას;
- ე) გამოიწვევს სასოფლო-სამეურნეო სტრუქტურის გაუმჯობესების ღონისძიებების შეფერხებას;
- ვ) გამოიწვევს წყალმოვარდნებს;
- ზ) შეაფერხებს ნავიგაციის და სხვა მსგავსი ობიექტების გამართულ ფუნქციონირებას;
- თ) აფერხებს აგრარულ სტრუქტურის განვითარებას;
- ი) შეიცავს სუბურბანულ ან სხვა დისპერსიულ დასახლების წარმოშობის ან გაფართოების საფრთხეს.

6. ამ მუხლს მე-3 პუნქტით განსაზღვრულ მშენებლობა საჯარო ინტერესების დარღვევად არ ჩაითვლება, თუ ამ საკითხთან დაკავშირებით ინტერესთა შეჯერებას უკვე ჰქონდა ადგილი სივრცით განვითარების ლოკუმენტაციის შემუშავებისას.

7. ამ მუხლს მე-4 პუნქტით განსაზღვრულ შენობა-ნაგებობების მშენებლობა, როგორც წესი, დასაშვებია თუ ის განპირობებულია ამ მუხლს მე-

5 პუნქტით განსაზღვრულ ან სხვაგვარად უკვე ნებადართულ შენობა-ნაგებობათა ფუნქციონირებისთვის.

8. ამ მუხლს საფუძველზე განსაზღვრულ საგამონაკლსო მშენებლობასთან დაკავშირებით მიწის ნაკვეთს სამშენებლოდ გამოყენების პირობები შეიძლება გაიცეს შესაბამისი დასაბუთების შემთხვევაში, კანონმდებლობით დადგენილ წესით.

მუხლი 17. გამწვანებულ ტერიტორია

1. გამწვანებულ ტერიტორია არის ნაშენ გარემოში არსებულ გამწვანების ობიექტი (მაგალითად, ბუჩქარი, პარკი, ბაღი, სკვერი, გაზონი), რომელს ფართობის არანაკლებ 70%-ზე დაცულა წყალგამტარიანობა (კ-3), სადაც შესაძლებელია მოეწყოს დასასვენებელი/გასართობი ადგილები, სპორტული, სათამაშო, საკემპინგე, საქალაქო მეზაღობა, საბანაო ადგილები.

2. გამწვანებულ ტერიტორიებს ასევე მიეკუთვნება სასაფლაოები, რომელს მოწყობა დასაშვებია კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნების დაცვით.

3. გამწვანებულ ტერიტორიის მოწყობა დასაშვებია როგორც საჯარო, ისე კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე.

მუხლი 18. სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია

სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია მოიცავს არსებულ სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიებს, სადაც შესაძლებელია მხოლოდ მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი დახმარე ობიექტების არსებობა ამ ძირითად ღებულებების 22-ე მუხლს მოთხოვნათა დაცვით.

მუხლი 19. ლანდშაფტური ტერიტორია

1. ლანდშაფტური ტერიტორია მოიცავს ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიებს, სადაც შესაძლებელია მხოლოდ მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობების არსებობა.

2. ლანდშაფტურ ტერიტორიაზე დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა:

ა) მისი ფუნქციონირებისა და დაცვისთვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობებისა;

ბ) რელიგიური/საკულტო შენობა-ნაგებობებისა, საგამონაკლსო წესით;

გ) სპეციალური ტურისტულ მარშრუტით შეთანხმებულ, პანორამულ ხელების მქონე, ტურისტულ ინფრასტრუქტურისათვის საჭირო შენობა-ნაგებობებისა.

მუხლი 20. სატრანსპორტო ზონა

1. სატრანსპორტო ზონა მოიცავს ზოგად ღებულებების 32-ე მუხლთ განსაზღვრულ ტერიტორიებს.

ა) საავტომობილო ტრანსპორტის ტერიტორია (საერთო შორისო და შიდასახელმწიფოებრივი საავტომობილო გზები, სხვა, მუნიციპალური ტრანსპორტის და მთავარი გზების კარკასი და მათი გამტარი ნაგებობები);

ბ) რკინიგზა (მათ შორის, ტრამვაი, ფნიკულორი და მეტრო);

გ) საბაგირო;

დ) მთავარი გზები (მაგ., გზა, ბუჩქარი, პრომენადე);

ე) საჰაერო ტრანსპორტის ტერიტორია (აეროპორტი, აეროდრომი, ვერტოდრომი, პლანერი).

ვ) მთავარი ქუჩების კარკასი;

ზ) სპეციალური დანიშნულების სატრანსპორტო ტერიტორია (საერთო სარგებლობის პარკინგისთვის, ქვეითთა ზონისთვის და სხვა).

2. ამ მუხლთ განსაზღვრულ ტერიტორიებზე შესაბამისად გამოყოფილ არეალში დასაშვებია:

- ა) ავტოსადგომები;
- ბ) ავტოგასამართ სადგურები ან ავტოგასამართ კომპლექსები, აირგასამართ ან აირსავსები საკომპრესორო სადგურები;
- გ) გზატკეცილების გასხვისების ზოლები და სადგურები (მათ შორის აეროსადგურები, საწყლსნო სადგურები, ავტოსადგურები, რკინიგზის სადგურები);
- დ) სატრანსპორტო მომსახურების უზრუნველყოფი სხვა საზოგადოებრივი სამყოფი/სათავსები კანონმდებლობის შესაბამისად;
- ე) გამწვანებულ გზაგამყოფები.

3. ამ მუხლთ განსაზღვრულ გზებზე და ქუჩებზე შესაბამისად ასევე ნებადართულია/დასაშვებია ძირითად დაბულებების 30-ე მუხლთ განსაზღვრულ ობიექტების არსებობა.

მუხლი 21. სხვა არასამშენებლო ტერიტორია

სხვა არასამშენებლო ტერიტორიებს განეკუთვნება პღჟები, მღნარეთ ნაპირები და სხვა, რომელთა განვითარებისთვის შესაბამისი სფეროს მომწესრიგებელი კანონმდებლობა ადგენს განსაკუთრებულ საგამონაკლსო პირობებს.

მუხლი 22. დამცავი ზონების სისტემა

1. ქ. ბათუმის განაშენიანების გეგმით განსაზღვრულია გონიო აფსაროსის არქეოლოგიური ზონის არეალი.

2, ზონის არეალში ვრცელდება „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონით არქეოლოგიური ზონების მიმართ გათვალისწინებულ რეგლამენტი და შეზღუდვები.

თავი IV.

მიწის ნაკვეთს სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადენისთვის წინასაპროექტო კვლევის შემადგენლობა და შედეგები.

მუხლი 23. წინასაპროექტო კვლევის შემადგენლობა

1. მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობების ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ საქართველოს მთავრობის №255 დადგენილების მე-მუხლს 11 პუნქტის თანახმად ქ. ბათუმის ტერიტორიაზე განისაზღვრა წინასაპროექტო კვლევის შემადგენლობა და მეთოდი.

- ა) ტოპოგრაფიული კვლევა
- ბ) არსებულ შენობა-ნაგებობის ფიზიკური მდგომარეობის კვლევა;
- გ) განაშენიანების კვლევა;
- დ) ლეუმენტური კვლევა;
- ე) მომიჯნავე შენობა-ნაგებობაზე ზეგავლენის კვლევა;
- ვ) საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა.

მუხლი 24. ტოპოგრაფიული კვლევა

1. კვლევის ჩატარება II-IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას სავალდებულოა (გარდა ისეთ სახის რეკონსტრუქციისა, რომელც საპროექტო ნაკვეთზე არ ცვლის ტოპოგრაფიულ სურათს).

2. ტოპოგრაფიულ კვლევის შედეგი უნდა აისახოს ტოპოგრაფიულ გეგმაში, რომელც მზადდება დადგენილ სტანდარტების შესაბამისად და ამ წესის მიზნებისთვის მინიმუმ უნდა მოიცავდეს:

ა) აზომილ ტერიტორიის აბსოლუტური ჰორიზონტალური (კანონმდებლობით დადგენილ კოორდინატთა სისტემაში) და ვერტიკალური ნიშნულები (მათ შორის იზოჰიფები);

ბ) აზომილ ტერიტორიის რელიეფის ყველ მახასიათებელ (გრუნტის ზედაპირი, ხე-ნარგავების აღწერა და ა. შ.), ყველ შენობა-ნაგებობა (მათ შორის მიწისქვეშა, მიწისზედა და საჰაერო საინჟინრო კომუნიკაციები) და მიწის ნაკვეთს საკადასტრო საზღვრები;

დ) გეგმაში გამოყენებულ პირობით აღნიშვნები.

მუხლ 25. არსებულ შენობა-ნაგებობის ფიზიკური მდგომარეობის კვლევა;

1. დადგენილ კვლევის ჩატარება II-IV კლასის შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციისას სავალდებულოა.

3. არსებულ შენობა-ნაგებობის ფიზიკური მდგომარეობის კვლევის ანგარიშში უნდა აისახოს:

ა) არსებულ შენობა-ნაგებობის ანაზომი;

გ) საჭიროების შემთხვევაში, საექსპერტო შეფასება მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტებისთვის, მზილ კონსტრუქციების მდგრალობისა და დეფორმაციების შესახებ, არსებულ შენობა-ნაგებობის მიმდებარე გარემოზე ფიზიკური ზემოქმედების შესახებ.

მუხლ 26. განაშენიანების კვლევა;

1. განაშენიანების კვლევის ანგარიშში უნდა აისახოს:

ა) საკვლევი ტერიტორიის ფოტოსურათები და სიტუაციური გეგმა, საკვლევი არეალს ჩვენებით (საჭიროების შემთხვევაში, ორთოფოტოგეგმა);

ბ) ინფორმაცია საკვლევი არეალში გამოყენების სახეობის, განაშენიანების სახეობისა და განაშენიანების (დადგენილ) ძირითად პარამეტრების შესახებ;

გ) ეკოლოგიური კვლევა – ინფორმაცია გრუნტის წყლების, ნიადაგის ან/და ატმოსფერულ ჰაერის დაბინძურების შესახებ, ინფორმაცია მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებულ დამაბინძურებელ ობიექტების შესახებ (საჭიროების შემთხვევაში).

2. ამ მუხლს პირველ პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის განაშენიანების ძირითად პარამეტრების განსაზღვრა ხდება ამ რეგლამენტით დადგენილ განაშენიანების პარამეტრების შესაბამისად.

მუხლ 27. დოკუმენტალური კვლევა

1. განსაზღვრულ კვლევის საჭიროებას ცალკეულ შემთხვევაში შესაბამისი დასაბუთების საფუძველზე ადგენს ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციულ ორგანო.

2. დოკუმენტური კვლევის ანგარიში უნდა მოიცავდეს საკვლევი ტერიტორიაზე არსებულ სამართლებრივი აქტების, სამართლებრივი რეჟიმების და კანონქვემდებარე ნორმატიულ აქტების რეკვიზიტებს და მოთხოვნებს, რომლებმაც შესაძლებელია გავლენა მოახდინონ კონკრეტულ მიწის ნაკვეთს სამშენებლო განვითარებაზე.

მუხლ 28. მომიჯნავე შენობა-ნაგებობაზე ზეგავლენის კვლევა

1. კვლევის ჩატარება სავალდებულოა, თუ შენობა-ნაგებობის მშენებლობა დაგეგმილია ჩამოყალიბებულ განაშენიანებით შეზღუდულ პირობებში (ასაღი მშენებლობისა და მზიდ ელემენტების რეკონსტრუქცია), III კლასის შენობა-ნაგებობის შემთხვევაში - სამშენებლო მოედნის 10 მეტრის რადიუსში, ხოლო IV კლასის შენობა-ნაგებობის შემთხვევაში - 20 მეტრის რადიუსში, ასევე სხვა ლეგიტიმური საფუძვლს არსებობისას, რათა გამოირიცხოს დაგეგმილ მშენებლობით მიწის ნაკვეთს მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციების დეფორმაცია და დაზიანება.

2. მომიჯნავე შენობა-ნაგებობაზე ზეგავლენის კვლევის ანგარიშში უნდა აისახოს:

ა) მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების არსებულ მდგომარეობის ფექსაცია და მათზე დაგეგმილ სამშენებლო სამუშაოების შესაძლო ზემოქმედების ხარისხი;

ბ) საჭიროების შემთხვევაში სპეციალური ღონისძიებები, რომლებიც უზრუნველყოფს მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების არსებულ მდგომარეობის შენარჩუნებას, რაც ასევე აისახება მშენებლობის ორგანიზების პროექტში.

მუხლი 29. საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა

1. კვლევის ჩატარება სავალდებულოა II-IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის

განმარტებით ბარათ
პროექტის სახელწოდება და სათური

„ქალქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის კონკრეტულ უფლებრივი ზონირების რუკის (განაშენიანების რეგულაციის გეგმის ზონირების ნაწილ) დამტყიცების შესახებ“ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 30 აპრილს N 25 განკარგულებაში ცვლადების შეტანის შესახებ განკარგულების პროექტი

ა) ზოგად ინფორმაცია პროექტის შესახებ

ა.ა) პროექტის მიღების მიზეზი და მიზანი:

განკარგულების მიღების მიზანია „ქალქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის კონკრეტულ უფლებრივი ზონირების რუკის (განაშენიანების რეგულაციის გეგმის ზონირების ნაწილ) დამტყიცების შესახებ“ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 30 აპრილს N 25 განკარგულებაში ცვლადების შეტანა.

ცვლადები ხორციელდება „ქალქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის კონკრეტულ უფლებრივი ზონირების რუკის (განაშენიანების რეგულაციის გეგმის ზონირების ნაწილ) დამტყიცების შესახებ“ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 30 აპრილს N 25 განკარგულებაში და დანართს სახით მტყიცდება კონკრეტულ ზონირების რუკა და მართვის რეგლამენტი.

ა.ბ. პროექტის ძირითად არსი:

„ქალქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის კონკრეტულ უფლებრივი ზონირების რუკის (განაშენიანების რეგულაციის გეგმის ზონირების ნაწილ) დამტყიცების შესახებ“ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 30 აპრილს N 25 განკარგულებაში ცვლადების შეტანის შესახებ განკარგულების პროექტი

ბ) პროექტის ფინანსური დასაბუთება:

ბ.ა) განკარგულების პროექტის მიღებასთან დაკავშირებით აუცილებელი ხარჯების დაფინანსების წყარო: არ გამოიწვევს ხარჯებს.

ბ.ბ) პროექტის გავლენა ბიუჯეტის საშემოსავლო და ხარჯვით ნაწილზე – არ გამოიწვევს.

გ) პროექტის შესაბამისობა უპირატესი იურიდიულ ძალს მქონე ნორმატიულ აქტებთან:

განკარგულების პროექტი შესაბამისობაშია უპირატესი იურიდიულ ძალს მქონე ნორმატიულ აქტებთან

დ) პროექტის მომზადების პროცესში მიღებულ კონსულტაციები, სახელმწიფო, არასახელმწიფო ან/და საერთაშორისო ორგანიზაცია/დაწესებულება, ექსპერტები, სპეციალისტები, რომლებმაც მონაწილეობა მიიღეს პროექტის შემუშავებაში და მათ შეფასება პროექტის მიმართ (ასეთს არსებობის შემთხვევაში):

პროექტის მომზადების პროცესში კონსულტაციების არ მიღებულ

ე) პროექტის ავტორი:

ქ. ბათუმის მუნიციპალტეტის მერიის ქალაქგანვითარებისა და ურბანულ პოლიტიკის სამსახური.

ვ) პროექტის ინიციატორი:

ქ. ბათუმის მუნიციპალტეტის მერი.

ზ) განმარტებით ბარათს მომზადებაზე უფლებამოსილი პირის თანამდებობა, სახელი, გვარი და ხელმოწერა:

ქ. ბათუმის მუნიციპალტეტის მერიის

ქალაქგანვითარებისა და ურბანულ

პოლიტიკის სამსახურის უფროსი

გიორგი წანაწყენიშვილი